PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2008

Les mises en chantier demeureront nombreuses en 2008

Figure 1

Figure 2

Les conditions liées à l'achat d'une habitation sont, depuis peu, moins favorables qu'auparavant. Néanmoins, la croissance économique et démographique observée au Québec durant la dernière année contribuera à maintenir la demande de logements dans la province à des niveaux relativement élevés, tant en 2008 qu'en 2009. L'économie provinciale se développera grâce aux dépenses intérieures et aux investissements. De plus, la récente expansion de l'emploi et la hausse du revenu disponible continueront d'alimenter la demande. Aussi, la valeur élevée du dollar canadien a stimulé les investissements privés. À court terme, les travaux d'infrastructures du gouvernement et les réductions d'impôt seront d'importants facteurs de croissance économique. Par contre, les perspectives d'exportations restent moroses, car le taux de change actuel, la concurrence étrangère grandissante et le repli de la demande internationale (particulièrement dans le secteur de la fabrication) continuent à saper la croissance du PIB. Par conséquent, on s'attend à ce que le taux de croissance économique au Québec s'établisse à 0,9 % cette année et soit inférieur à 2 % en 2009. De son côté, l'emploi croîtra autour de 1 %.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Le solde migratoire augmentera dans les années à venir, à la faveur du dynamisme persistant de l'économie provinciale et de la hausse des cibles d'immigration établies par le gouvernement du Québec. Aussi, le vieillissement de la population continuera à soutenir la demande. En raison de ces facteurs et de la faiblesse relative des taux hypothécaires, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait atteindre 46 500 en 2008 et dépasser la barre des 45 000 l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le segment des maisons individuelles profitera de la conjoncture économique et financière actuelle, mais le récent accroissement de l'offre de logements existants limitera la demande. Par ailleurs, une certaine proportion d'acheteurs potentiels devraient graduellement délaisser les maisons individuelles au profit des logements collectifs (dont les jumelés, les maisons en rangée, voire les appartements en copropriété), qui sont habituellement moins chers. On prévoit ainsi que les fondations d'environ 20 000 maisons individuelles seront coulées, tant en 2008 qu'en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Le contexte actuel favorisera le marché des logements collectifs. Cependant, alors que l'activité avait été vive en 2007 dans le créneau des maisons de retraite, la cadence de la construction ralentira : 27 500 logements collectifs seront commencés en 2008 et plus de 26 000 autres, en 2009.

Reventes : Les ventes de logements existants devraient diminuer en 2008, mais elles demeureront nombreuses au cours des prochaines années. La demande de copropriétés (maisons en rangée et appartements) jouera un rôle de premier plan à cet égard. Le nombre de logements existants vendus par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) devrait être légèrement inférieur à 76 000 en 2008 et se situer autour de 77 000 en 2009.

Prix : Avec le repli des ventes et l'augmentation des stocks, la croissance des prix s'atténuera durant les prochaines années. Par suite de la contraction de la demande, la hausse des prix ne devrait pas dépasser les 5 % en 2008, ni en 2009. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen montera à près de 218 000 $ cette année et à 224 000 $ en 2009.

Enquête sur les logements locatifs du printemps

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL au printemps 2008, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois unités se situait à 2,5 % dans les centres urbains du Québec. Ces résultats témoignent d'une certaine stabilité en regard du taux relevé à la période correspondante en 2007 (2,4 %) et reflètent la conjoncture globale dans les régions métropolitaines de recensement (RMR). Quant aux petits centres urbains, le taux y était presque identique, à savoir 2,4 %, mais ces résultats indiquent une certaine détente du marché comparativement au printemps 2007, période où le taux d'inoccupation se situait entre 1,5 et 1,9 %. La conjoncture du marché varie davantage dans ces régions. Dans la plupart des principaux centres, l'offre et la demande de logements locatifs sont demeurées relativement stables au cours de la dernière année. Cependant, le marché s'est resserré dans le segment des grands appartements. Peu de logements ont été ajoutés au parc locatif, et la demande est demeurée forte.

Taux hypothécaires

On prévoit qu'au Canada et aux États-Unis, les taux d'intérêt à court terme et ceux à long terme varieront tout au plus d'entre 25 et 50 points de base d'ici la fin de 2008 et qu'ils augmenteront légèrement en 2009. Quant aux taux hypothécaires canadiens, ils devraient varier au maximum de 25 à 75 centièmes de point cette année et l'an prochain, en regard de leur niveau actuel. Selon les prévisions, les taux des prêts hypothécaires de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes allant respectivement de 6,50 à 7,25 % et de 6,75 à 7,50 % en 2008 et en 2009.

Taux hypothécaires

1 an	T2 2008	6,68
	Var. par rapport à 2007	-0,15
	2008 (P)	6,82
	2009 (P)	6,84
5 ans	T2 2008	6,93
	Var. par rapport à 2007	-0,08
	2008 (P)	7,12
	2009 (P)	7,42

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)[2]
Gatineau	T2 2008	8,0	5,5	826,97	T2 2008	623	282	341	1 527	191 859
	T2 2007	2,8	5,6	803,18	T2 2007	718	302	416	1 526	180 899
	variation[1]	5,2	-0,1	3,0%	variation	-13,2	-6,6	-18,0	0,1	6,1
Montréal	T2 2008	-0,4	7,6	724,61	T2 2008	6 218	2 393	3 825	13 198	269 820
	T2 2007	3,1	6,5	709,02	T2 2007	6 840	2 744	4 096	13 617	259 614
	variation[1]	-3,5	1,1	2,2%	variation	-9,1	-12,8	-6,6	-3,1	3,9
Québec	T2 2008	2,7	4,9	725,45	T2 2008	2 154	759	1 395	1 965	187 876
	T2 2007	-0,1	4,9	678,85	T2 2007	1 996	826	1 170	2 132	170 582
	variation[1]	2,8	0,0	6,9%	variation	7,9	-8,1	19,2	-7,8	10,1
Saguenay	T2 2008	-5,7	9,4	676,07	T2 2008	217	160	57	416	145 297
	T2 2007	-0,4	8,8	679,04	T2 2007	206	150	56	437	130 599
	variation[1]	-5,3	0,6	-0,4%	variation	5,3	6,7	1,8	-4,8	11,3
Sherbrooke	T2 2008	-3,1	5,6	703,88	T2 2008	518	243	275	569	183 394
	T2 2007	2,8	6,0	673,63	T2 2007	466	209	257	604	178 061
	variation[1]	-5,9	-0,4	4,5%	variation	11,2	16,3	7,0	-5,8	3,0
Trois-Rivières	T2 2008	1,3	8,6	663,06	T2 2008	344	123	221	300	132 464
	T2 2007	5,4	7,6	658,04	T2 2007	340	153	187	260	122 295
	variation[1]	-4,1	1,0	0,8%	variation	1,2	-19,6	18,2	15,4	8,3
Québec	juin 08	0,5	7,2	705,95	T2 2008	14 524	6 999	7 525	25 823	$214 489
	juin 07	2,5	6,9	685,44	T2 2007	15 550	8 141	7 409	25 816	$205 620
	variation[1]	-2,0	0,3	3,0%	variation	-6,6	-14,0	1,6	0,0	4,3
Canada	juin 08	1,7	6,2	777,73	T2 2008	62 087	29 267	32 820	146 219	$315 760
	juin 07	2,1	6,1	744,90	T2 2007	64 615	35 673	28 942	168 790	$310 161
	variation[1]	-0,3	0,1	4,4%	variation	-3,9	-18,0	13,4	-13,4	1,8

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

[2]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, la donnée pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Chambres immobilières locales.

DD : données désaisonnalisées

Prévisions pour la région de Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
Gatineau	Log. individuels	1 037	1 000	-3,6	850	-15,0	450	458	-1,7
	Log. collectifs	1 751	1 800	2,8	1 650	-8,3	770	677	13,7
	Tous	2 788	2 800	0,4	2 500	-10,7	1 220	1 135	7,5
Montréal	Log. individuels	8 013	7 000	-12,6	6 800	-2,9	3 656	4 218	-13,3
	Log. collectifs	15 220	15 500	1,8	15 200	-1,9	7 963	6 906	15,3
	Tous	23 233	22 500	-3,2	22 000	-2,2	11 619	11 124	4,4
Québec	Log. individuels	2 144	1 900	-11,4	1 750	-7,9	1 028	1 171	-12,2
	Log. collectifs	3 140	3 300	5,1	2 950	-10,6	1 995	1 539	29,6
	Tous	5 284	5 200	-1,6	4 700	-9,6	3 023	2 710	11,5
Saguenay	Log. individuels	373	370	-0,8	335	-9,5	185	168	10,1
	Log. collectifs	312	785	151,6	215	-72,6	67	64	4,7
	Tous	685	1 155	68,6	550	-52,4	252	232	8,6
Sherbrooke	Log. individuels	666	725	8,9	710	-2,1	338	288	17,4
	Log. collectifs	652	610	-6,4	850	39,3	376	407	-7,6
	Tous	1 318	1 335	1,3	1 560	16,9	714	695	2,7
Trois-Rivières	Log. individuels	430	385	-10,5	325	-15,6	182	197	-7,6
	Log. collectifs	767	715	-6,8	575	-19,6	348	342	1,8
	Tous	1 197	1 100	-8,1	900	-18,2	530	539	-1,7
Québec	Log. Individuels	22 177	19 100	-13,9	19 750	3,4	9 441	11 377	-17,0
	Log. Collectifs	26 376	27 500	4,3	26 000	-5,5	13 627	12 265	11,1
	Tous	48 553	46 600	-4,0	45 750	-1,8	23 068	23 642	-2,4
Canada	Log. Individuels	118 917	97 925	-17,7	93 225	-4,8	44 596	54 894	-18,8
	Log. Collectifs	109 426	117 550	7,4	100 875	-14,2	61 101	50 437	21,1
	Tous	228 343	215 475	-5,6	194 100	-9,9	105 697	105 331	0,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)
P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région de Québec – Marché de la revente

		2007	2008(P)	% variation (2007/2008)	2009(P)	% variation (2008/2009)	Cumul annuel 2008	Cumul annuel 2007	% variation (2007/2008)
Gatineau	Ventes S.I.A.®	4 607	4 500	-2,3	4 300	-4,4	2 498	2 669	-6,4
	Prix S.I.A.® moyen[1]	185 693	192 000	3,4	197 500	2,9	191 859	180 899	6,1
Montréal	Ventes S.I.A.®	43 543	41 700	-4,2	40 500	-2,9	25 149	26 123	-3,7
	Prix S.I.A.® moyen[1]	253 340	263 500	4,0	271 400	3,0	262 471	248 140	5,8
Quebec	Ventes S.I.A.®	7 287	7 000	-3,9	7 200	2,9	2 039	2 266	-10,0
	Prix S.I.A.® moyen[1]	178 212	196 000	10,0	210 000	7,1	187 876	170 582	10,1
Saguenay	Ventes S.I.A.®	1 260	1 250	-0,8	1 220	-2,4	311	349	-10,9
	Prix S.I.A.® moyen[1]	136 977	150 000	9,5	162 000	8,0	145 297	130 599	11,3
Sherbrooke	Ventes S.I.A.®	1 919	1 840	-4,1	1 785	-3,0	1 067	1 117	-4,5
	Prix S.I.A.® moyen[1]	184 892	187 650	1,5	189 525	1,0	183 394	178 061	3,0
Trois-Rivières	Ventes S.I.A.®	863	870	0,8	825	-5,2	224	260	-13,8
	Prix S.I.A.® moyen[1]	128 000	138 500	8,2	148 000	6,9	132 464	122 295	8,3
Québec	Ventes S.I.A.®	80 338	75 900	-5,5	77 200	1,7	47 878	48 581	-1,4
	Prix S.I.A.® moyen	208 240	218 100	4,7	224 000	2,7	210 982	200 742	5,1
Canada	Ventes S.I.A.®	520 192	458 300	-11,9	446 600	-2,6	251 550	289 525	-13,1
	Prix S.I.A.® moyen	307 306	317 450	3,3	327 000	3,0	313 610	302 813	3,6

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, le cumul annuel pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

Source : Chambres immobilières locales

P Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région de Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2007	oct 2008(P)	oct 2007	oct 2008(P)
Gatineau	2,9	3,4	662	670
Montréal	2,9	3,1	647	650
Québec	1,2	1,2	641	654
Saguenay	2,8	2,8	490	500
Sherbrooke	2,4	2,1	529	545
Trois-Rivières	1,5	1,8	487	497
Canada	2,6	4,8	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)

P Prévisions de la SCHL

Suite à un changement méthodologique, les prévisions des taux d'inoccupation pour l'année 2008 ne tiennent compte que des logements locatifs traditionnels, alors que les taux de 2007 incluent les résidences pour personnes âgées de

† Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL *Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64661_2008_Q03